

DB61

陕西省地方标准

DB 61/T XXXX—XXXX

城镇基准地价评估技术规范

Technical Specifications for the Assessment of Benchmark Land Prices in Urban
Areas of Shaanxi Province

（征求意见稿）

XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

陕西省市场监督管理局 发布

目 次

前 言 I

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语与定义 1

4 总则 1

 4.1 概述 2

 4.2 技术路径 2

 4.3 工作程序 2

5 准备工作 2

6 资料收集与调查 2

 6.1 资料收集与调查内容 2

 6.2 资料收集与调查一般要求 2

 6.3 数据分析与整理 3

7 城镇土地定级 3

 7.1 定级对象 3

 7.2 定级方式 3

 7.3 土地定级技术流程 3

 7.4 因素因子选择 4

 7.5 因素因子权重确定 4

 7.6 因素因子整理及量化 4

 7.7 定级单元划分 5

 7.8 定级单元作用分计算 5

 7.9 城镇土地级别划分 5

 7.10 城镇土地级别校验与调整 5

 7.11 城镇土地级别确定及面积量算 6

8 城镇基准地价评估 6

 8.1 技术路线 6

 8.2 技术程序 7

 8.3 基准地价内涵界定 7

 8.4 测算区域划分 7

 8.5 样点地价计算 8

 8.6 基准地价确定 9

9 基准地价修正系数表的编制 11

 9.1 编制宗地地价修正系数表的要点 11

9.2	宗地地价计算公式设计	11
9.3	区域、个别因素修正系数表的编制	11
9.4	商业路线价修正系数表	12
9.5	容积率修正系数确定	12
9.6	土地用途修正系数	13
9.7	土地开发程度修正值	13
9.8	特殊因素修正	13
9.9	期日修正系数	13
9.10	年期修正系数 (K_Z)	13
9.11	政策调控修正系数	14
10	成果编制	14
10.1	文字成果	14
10.2	表格成果	14
10.3	图件成果	14
10.4	数据库成果	14
11	成果听证、验收与公布	14
11.1	成果听证	14
11.2	成果验收	15
11.3	成果公布	15
12	成果电子化备案	15
附 录 A	(规范性) 资料收集与调查内容	16
附 录 B	(规范性) 文字成果要求	18
附 录 C	(规范性) 表格成果要求	21
附 录 D	(规范性) 图件成果要求	23
附 录 E	(规范性) 数据库成果要求	26
附 录 F	技术报告提纲	37

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由陕西省自然资源厅提出。

本文件由陕西省自然资源标准化委员会归口。

本文件起草单位：陕西省自然资源厅、陕西省国土整治中心（陕西省土地科技创新中心）、陕西华地房地产估价咨询有限公司。

本文件主要起草人：薄征、石桂琴、冯小龙、刘二涛、解红吉、石亚平、苏波、张默、魏润哲、江涛、朱雯、李娜、王宁、骆向洁、宁盼、柳芬。

本文件由陕西省自然资源标准化技术委员会负责解释。

本标准首次发布。

联系信息如下：

单位：陕西省国土整治中心（陕西省土地科技创新中心）

电话：029-88450455

地址：陕西省西安市高新路52号高科大厦6楼

邮编：710075

城镇基准地价评估技术规范

1 范围

本文件规定了市级、县（市、区）级城镇基准地价评估的主要任务、工作程序、编制方法、重点内容、成果要求等。

本文件适用于陕西省各市、县（市、区）开展城镇国有土地定级和基准地价评估工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改版）适用于本文件。

GB/T 18507-2014	城镇土地分等定级规程
GB/T 18508-2014	城镇土地估价规程
TD/T 1060-2021	自然资源分等定级通则
TD/T 1061-2021	自然资源价格评估通则
TD/T 1009-2007	城市地价动态监测技术规范
TD/T 1055-2019	第三次全国国土调查技术规程
TD/T 1057-2020	国土调查数据库标准
GB/T 20257.3-2017	国家基本比例尺地图图式
GB/T 13923-2016	基础地理信息要素分类与代码
GB/T 16820-2009	地图学术语
GB/T 19231-2003	土地基本术语

自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）

3 术语与定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 城镇土地定级 urban land classification

根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部土地质量的地域差异，评定城镇土地级别的活动。

3.2 基准地价 basic price of land

在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

4 总则

4.1 概述

依据《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合全省实际，制订本标准。

4.2 技术路径

陕西省城镇基准地价制定和更新调整工作的技术路径如下：

- a) 以土地定级（或根据影响地价的土地条件和因素划分均质地域）为基础利用市场交易价格等资料评估基准地价；
- b) 以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易资料为参考评估基准地价。

4.3 工作程序

工作流程如下：

- a) 准备工作；
- b) 资料收集与调查；
- c) 城镇土地定级；
- d) 城镇基准地价评估；
- e) 基准地价修正系数表编制；
- f) 成果编制；
- g) 成果听证、验收与公布；
- h) 成果电子化备案。

5 准备工作

除遵循GB/T 18507-2014和GB/T 18508-2014的一般规定外，还应关注以下内容：

a) 技术人员配置。应包括土地估价师、专业制图人员以及市场调查人员等。土地估价师应有三人以上具体参与到定级及基准地价更新工作；专业制图人员应熟识地理信息系统软件、制图软件；市场调查人员应掌握市场调查知识、统计知识，应对定级区域比较了解，并经机构统一学习培训。

b) 工作底图。工作底图原则上应采用最新的城镇地籍图。在底图资料不完备的情况下，可以最新的国土变更调查成果数据库、国土空间规划图件为基础，结合高分辨率影像图、高德地图、百度地图等对图面信息进一步完善。

6 资料收集与调查

6.1 资料收集与调查内容

a) 土地定级资料。包括繁华程度、交通条件、基本设施、环境条件、产业集聚、社会历史及人口资料以及国土空间规划等方面资料。收集与调查资料清单见附录A中的A.1。

b) 基准地价评估资料。地租、地价资料，土地利用效益资料、地价影响因素资料等。收集与调查资料清单见附录A中的A.2。

6.2 资料收集与调查一般要求

- a) 外业调查、收集到的资料，要按实地位置标注到定级工作辅助图或底图上；
- b) 调查以土地级别或均质地域为单位进行；
- c) 地价样点选取应采用分类不等比抽样，样点数应符合数理统计要求；

- d) 资料收集与外业调查样点应具代表性，且原则上分布均匀；
- e) 出让、转让、出租、入股、联营、联建等地价和土地利用效益资料以人民币元为单位，准确到小数点后一位。

6.3 数据分析与整理

将调查收集的资料、数据进行归类整理，按照去伪存真、满足后续土地定级以及基准地价测算需要等原则，对收集到的样点资料进行初步筛选。逐表审查调查资料，将缺少主要项目、填报数据不合格和数据明显偏离正常情况的资料剔除。

a) 收集到的点、线、面状因素资料，要按实地位置全部标注到矢量化的工作底图中，需保证要素的完整性，即线性要素不断点，面状要素严格闭合，形成基础资料数据库。

b) 形成的数据库资料应进行检查和分析，对有疑问的数据要进行复核，避免录入过程中产生失误。

c) 对于抽样调查的因素，要保证抽样符合统计要求，选择有代表性的样点，使样点分布疏密适度。

7 城镇土地定级

7.1 定级对象

定级对象原则上以各市、县的城区、建制镇等城镇建成区以及开发区、独立工矿区、旅游区和产业集聚区为主体、覆盖国土空间规划确定的城镇开发边界，有条件的地方也可做到乡（镇）。

a) 对于镇区面积 $\geq 2\text{km}^2$ 的建制镇原则上应开展定级工作。

b) 城市新区或各类开发区，成片土地或大面积开发之前，应参照GB/T 18507-2014开展规划定级。

7.2 定级方式

城镇土地分为综合定级和分类定级两种方式：

a) 镇区面积小，人口少，土地利用率低，土地结构单一，各种用地分区不明确的小城镇一般进行综合定级。

b) 大中城市社会经济发展水平较高，城市土地利用结构分异明显的，应按照商业服务业用地、居住用地、工矿用地、公共管理与公共服务用地等主要土地用途，进行分类定级。

c) 市区常住人口50万以上的城市必须开展分类定级。

7.3 土地定级技术流程

各地应首选全面更新土地级别和基准地价。当城镇发展比较平稳，仅局部土地条件发生较大变化时，可只进行局部更新。但选择局部更新时，应详细分析自上轮基准地价更新以来，区域宏观经济、城市建设、区域规划、房地产土地市场、人口、人均收入、人均消费等方面的发展变化情况，并由当地自然资源主管部门组织论证后确定。

全面更新应采用多因素综合评价法，采用市场交易价格法、土地级差收益测算法进行验证。具体技术流程如下：

- a) 定级因素因子选择；
- b) 因素因子权重确定；
- c) 定级因素因子整理及量化；
- d) 定级单元划分；
- e) 定级单元分值计算；
- f) 城镇土地级别划分；
- g) 城镇土地级别校验与调整；
- h) 城镇土地级别确定及面积量算。

7.4 因素因子选择

因素因子选择除遵循GB/T 18507-2014的规定外，还应关注以下内容：

- a) 重点关注GB/T 18507-2014“13.3城镇土地定级因素选择方法”要求；结合区域实际，若GB/T 18507-2014明确提出的因素没有进行选择的，需要有详细的分析论证过程；
- b) 结合区域特点，可增加GB/T 18507-2014附录E要求之外的因素，如规划条件，但增加的因素应控制在3个以内。
- c) 公共管理与公共服务用地定级因素可以参考综合定级因素，也可以统计分析区域内公共管理与公共服务用地主要的二级类用途，以二级类主要用途为对象，通过特尔菲法、地价相关性分析等手段，确定定级因素。
- d) 选择的定级因素应遵循显著性和差异性原则，突出重要因素对土地级别的影响。

7.5 因素因子权重确定

因素因子权重的确定方法主要有：特尔菲测定法、因素成对比较法和层次分析法。

具体实施中，选用因素成对比较法、层次分析法中之一的，因素相对重要性判别要有特尔菲测定的过程。采用特尔菲测定法的，还应在因素成对比较法、层次分析法中选择一种方法进行验证。土地级别更新调整因素因子权重确定应遵循以下原则：

- a) 各因素因子权重反映定级因素因子对土地质量的影响程度，其值与因素因子对城镇土地质量影响大小成正比，数值在0-1之间选择，城镇各因素因子权重值之和为1.0。
- b) 某一因素涉及的因子权重值在0-1之间，每个因素对应的因子权重值之和为1.0。
- c) 各因素重要性顺序和权重值范围，参照GB/T 18507-2014表E1、E2、E3、E4确定。商业服务业、居住、工矿用地定级和综合定级不得打乱其规定的重要性顺序，其余二级地类可根据本地专家咨询结果和实际情况适当调整。
- d) 因素权重可单独选择特尔菲测定法、因素成对比较法或层次分析法确定，也可以用特尔菲测定法结合其他两种方法来确定。选用因素成对比较法、层次分析法中之一的，因素相对重要性判别要有特尔菲测定的过程。
- e) 特尔菲测定法的实施应严谨科学。应遵循匿名性、反馈性、统计性等基本原则；选取的专家应具有相应的专业能力，并熟识土地管理、土地市场及当地实际情况；专家意见反馈应不少于3轮。

7.6 因素因子整理及量化

城镇土地定级因素因子资料整理及量化应根据GB/T 18507-2014相关内容进行。此外，对于点、线状因素，应结合定级范围内的各因素因子的分布状况和实际利用状况确定合理的作用方式和服务半径，并计算功能分。

- a) 在确定点、线状因素因子作用方式时，应充分考虑土地质量对因素因子的敏感程度，选择合适的衰减方式。当因素因子的作用对距离变化比较敏感时，宜采用指数衰减方式；当因素因子的作用对距离变化表现一般时，宜采用直线衰减方式。
- b) 在计算点、线状因素因子作用半径时，当因素因子在定级范围内均匀分布时，可采用市场均分原理测算作用半径；当因素因子在定级范围内分布不均匀时，需进行充分的外业调查和周边活动人群的意愿调查后，确定各个因素因子的作用半径。
- c) 在计算点、线状因素因子功能分时，当高级别因素因子包括自身的功能和低级别的各级功能时，应参照商服中心功能分的计算方式，分割计算各级别因素功能分。如：医院、学校等。
- d) 此外，还应关注因素之间的重叠效益，例如划入商服中心内部的商场、超市、农贸市场等，不应再单独作为定级因素因子。
- e) 应注意即使同一因素在同一定级范围内的不同区域，因素作用机理亦有可能不同。如在山区和平原区范围内，道路距离的影响半径、随距离变化的敏感程度均会有所不同，采用的衰减模型亦会有所

差异。涉及上述情形时，应分割区域采用不同方式进行计算。

f) 因素量化过程中，应时刻关注河流、水域、高速道路等阻隔地物对所有点、线因素的影响，避免忽略其技术处理。

7.7 定级单元划分

定级单元划分可采用主导因素判定法、叠置法或网格法。采用计算机辅助定级时，宜采用网格法划分定级单元。定级范围较小且土地价值变化较快的区域，定级单元面积一般不应大于0.25 hm²；定级范围较大的区域，可根据土地价值变化规律适当扩大单元面积，但网格边长不应大于0.25 km。城镇中心区应进一步细化定级单元，城镇郊区可适当放大定级单元面积。

7.8 定级单元作用分计算

定级单元内各定级因素的分值计算参照GB/T 18507-2014相关内容进行。

7.9 城镇土地级别划分

7.9.1 城镇土地级别划分依据

土地级别划分的依据是各定级单元（网格）的因素因子作用分值及其作用总分值在空间分布上的变化规律。划分的土地级别应充分反映评价区内土地区位条件和社会经济效益的地域差异。

7.9.2 城镇土地级别划分要求

城镇土地级别划分要求如下：

- a) 评定每个定级单元的因素及数目应相同。
- b) 土地级别高低与土地相对优劣的对应关系基本一致，土地级按总分值变化状况划分，不同的土地级别对应不同的总分值区间，按从优到劣的顺序分别对应各级别值。
- c) 任何一个总分值只能对应于一个土地级别。
- d) 土地级数目依不同城镇规模、复杂程度和定级类型而定。土地级别数目可参照下表。

表1 城镇土地定级级别数目表

定级类型	城市规模		
	大城市	中等城市	小城市以下
综合定级	5-10 级	4-7 级	3-5 级
商服用地定级	6-12 级	5-9 级	4-7 级
居住用地定级	5-10 级	4-7 级	3-5 级
工业用地定级	4-8 级	3-5 级	2-4 级

注：镇区可根据土地利用情况，在上述级别少量基础上适当调减。在土地级别基础上再细化地价均质区片的，可以适当降低土地级别数量。

- e) 各类用途的各级土地的平均单位面积地租或地价应具有明显差异并呈正向级差。
- f) 保持自然地块的完整性。对于跨土地级别界线的宗地，若宗地被级别界线分开的两块面积悬殊，则将该宗地归入大面积地块所在的土地级；若宗地被级别界线分开的两块面积相差不大，可依据收益高低将其划分相应的土地级，也可根据其土地利用现状来确定其土地级；若宗地面积很大，且被级别界线分开的两个地块用途不同，视情况可分为两个土地级。
- g) 土地级别界线尽量采用具有地域突变特征的自然界线或人工界线，如道路、地貌和土地利用类型界线等。

7.10 城镇土地级别校验与调整

在城镇土地级差收益测算及市场交易价格中选择一种方法验证即可。形成的技术报告应完整反映土

地级别的验证过程，要能够反映初步定级与验证调整结果间的差异情况。

7.11 城镇土地级别确定及面积量算

7.11.1 城镇土地级别确定原则

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的规定，利用工作底图进行土地级别界线落界工作。根据确定后的土地级别图，对比分析土地级别界线两侧土地利用状况，并参照估价样点分布状况及样点地价的同一性与差异性，遵循以下4项原则，将土地级别界线落实到工作底图的宗地边界，形成土地级别图形数据库。

a) 区域因素的差异性

城镇内区域因素状况是土地级别划分的基础，在进行土地级别界线落界时，应保证土地级别界线两侧区域因素具有明显的差异。

b) 土地利用强度的差异性

城镇内部不同土地利用强度和土地开发水平的土地质量具有明显的差异。因此，在进行土地级别界线落界时，对于相同的用地类型，土地级别落界应充分考虑土地利用强度和土地开发水平的差异性。

c) 土地利用类型的一致性

在相同的区域因素、相同的土地利用强度和土地开发水平条件下，城镇内部用地类型一致的相邻地块土地质量应相近。在进行土地级别界线落界时，用地类型一致的相邻地块应归并为一个土地级别。

d) 样点地价的同一性

参照样点地价图，在进行土地级别界线落界时，样点地价一致时应归并为同一级别，样点地价差异较大时应划分为两个土地级别。

7.11.2 城镇土地级别落界处理

为直观表示土地级别分布，需将土地级别界线落实到工作底图上。以城镇地籍数据为底图的、土地级别尽量以宗地界划分；以度国土变更调查数据为底图的，以主要道路、河流等为界线落界。

7.11.3 城镇土地级别面积量算

各市、县（区）均直接采用计算机进行图面面积量算，对土地级别面积进行量算并汇总、统计。

7.11.4 城镇土地级别范围及分布规律分析

城镇土地级别范围及分布规律分析包括但不限于以下内容：

a) 城镇土地级别范围分析

对各级别土地边界进行描述分析。

b) 城镇土地级别分布规律分析

对土地定级结果各级别空间分布规律进行分析，总结土地级别分布特点。

c) 城镇土地级别变化分析

对本次土地定级更新结果与上一轮土地定级结果进行对比，分析本次级别变化情况及特征，并解释级别变化的成因。对级别变化不易解释的区域，应通过补充调查、现场核实、重新分析因素量化过程等手段，对土地级别合理性进行重点核查，确实认为新确定土地级别更为合理的可以保留。

8 城镇基准地价评估

8.1 技术路线

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定基准地价评估的方法主要有两种，包括利用市场交易资料评估和利用土地收益资料评估基准地价。

8.1.1 利用市场交易资料评估基准地价。

这种方法是以前各种类型市场交易资料为基础，运用收益还原法、剩余法等常用地价评估方法评估出样点地价，并根据评估出的样点地价测算基准地价。

8.1.2 利用土地收益资料评估基准地价。

1.在市场交易资料充足的情况下，建议优先选用市场交易资料评估测算基准地价。

8.2 技术程序

- a) 基准地价内涵界定；
- b) 测算区域划分；
- c) 样点地价计算；
- d) 基准地价确定；

8.3 基准地价内涵界定

基准地价内涵主要包括基准地价对应的基准日、用途、土地开发程度、容积率、使用年期、土地权利类型及地价表达形式等开发建设条件。基准地价内涵应根据区域内现状总体情况，并考虑政府管理需求确定。

a) 基准日：根据土地管理需要综合确定，采用公历表示，具体到年、月、日。

b) 土地用途：除独立工矿区及功能单一的规划区、开发区外，基准地价用途必须包括商业服务业（以下简称商服）用地、居住用地、工矿用地、公共管理与公共服务用地。仓储用地、交通运输用地、特殊用地等其他建设用地类型可根据各地实际确定是否单独制定基准地价，没有单独制定的，必须明确可以参考的基准地价水平。各土地用途内涵应依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。此外，各地可根据当地市场发展水平及土地管理需求，可在上述一级地类的基础上进一步细化，评估确定二级地类基准地价。

c) 土地开发程度：根据级别范围内区域的土地实际开发程度并考虑政府管理需求确定。宗地内统一要求为“场地平整”。宗地外开发程度一般为能够满足现状需要的各级别宗地外的平均土地开发程度，不同用途、级别间设定的宗地外土地开发程度可不一致。对土地开发程度较低的区域，可根据区域达到土地利用要求的最低开发程度设定。

d) 容积率：容积率区分用途和土地级别分别确定。一般综合考虑城镇建设现状、规划设计条件、城区不同区域土地开发强度差异，在与上一轮成果的衔接的基础上综合分析确定容积率。也可根据近年来交易项目的容积率，采用平均值、众数等方法确定。容积率反映的是地上建筑面积情况，对商服用地、居住用地等经营性用途，在地价内涵确定时，还应考虑是否包含部分地下配套功能空间面积。

e) 土地使用年期：宜采用各类用地法定最高出让年期，商服用地为40年，居住用地为70年，工矿用地及公共管理与公共服务用地为50年。也可根据实际需求灵活确定土地使用年期，确定的土地年期应更利于基准地价的应用，如工矿用地可结合弹性出让等工作需求确定为30年。

f) 权利类型：完整国有土地使用权价格，有需求的地方除设定出让土地使用权外，还可设定划拨土地使用权。

g) 地价表达形式：地价表达形式为楼面地价或地面价。

8.4 测算区域划分

基准地价一般以土地级别为基本测算区域。

当土地级别范围过大时，按照城镇土地条件的差异性可以将土地级别适当细分为多个均质区域，即设定区片价。尤其是对市中心城区的商服和居住用地，依据级别内土地利用条件差异和土地市场交易价

格差异，宜对级别进一步细化，以均质区域（区片）为单位评估基准地价。其他地类有需求时，也可在级别的基础上进一步划分区片。

8.4.1 基准地价区片划分方法

- a) 依据定级更新成果在同一级别内按地价由高到低划分出若干区片。
- b) 对初划的区片进行实地勘察，并依据勘察结果对地价区片进行调整。
- c) 每个土地级别中至少有一个地价区片。
- d) 同一级别内划分不同区片主要考虑其人口密集程度、交通条件和产业集聚情况，以及基础设施、公用设施、环境条件等完善与配套程度。
- e) 不同用地类型应分别处理
 - 1) 商服用地：一般同一级别内一条街的范围为一个商服用地地价区片。若受到区位影响，同一条街地价差异较大时则划分出两个以上的区片；同一条街的两侧，当商服繁华度有很大差别时，则划分出两个商服用地地价区片。
 - 2) 居住用地和公共管理与公共服务用地：同一级别内划分不同区片主要考虑其距商服中心的距离，以及基础设施、公用设施、环境条件等完善与配套程度。
 - 3) 工矿、仓储用地：同一级别内划分不同区片主要考虑其交通条件和产业集聚情况，以及基础设施、公用设施、环境条件等完善与配套程度。

8.4.2 基准地价区片划分过程

基于划分单个区片内地价水平均匀有代表性的原则，具体划分过程如下：

- 1) 在级别内按照地价高低走势细化划分出区片，区片边界不得超出级别边界线。
- 2) 根据宗地完整原则，应保持区片内部的宗地完整性。
- 3) 区片边界主要以道路或水系为界线进行切割。

8.5 样点地价计算

通过调查定级区域内土地市场各类地价交易资料，测算样点地价。样点资料包括土地使用权出让、土地使用权转让、土地使用权出租、房地出租、柜台出租、房屋买卖、商品房出售、新增城镇建设用地的资料。根据GB/T 18508-2014要求进行评估。不同类型的地价样点按其调查来源选择不同的估价方法进行测算：

a) 样点归类为房屋出售交易获利的样点，宜采用剩余法测算其现状条件下的地价。剩余法是将样点的房地产价值，减去正常的开发成本、税费和利润等，以此求取样点的客观合理价格或价值的方法，主要适用于已建成不动产的土地。

b) 样点归类为土地租赁、房屋租赁和经营获利的样点，宜采用收益还原法测算其现状条件下的地价。

土地租赁交易样本测算时采用的土地交易租金应符合评估时点的租赁市场情况，同时应考虑长期租赁、特殊租金缴纳方式或其他带限制性条件租约的影响。房屋租赁及经营获利的交易样本按实际发生的房屋租金取值。

c) 样点归类为土地出让、转让的样点，宜采用其实际成交价格与土地面积计算现状条件下的样点地价。

现状样点地价修正至内涵地价时，还应注意是否存在其他约束条件，包括到期后资产的处置、续期条件等约束条件对地价的影响。

d) 样点归类为储备征收样点时，宜采用成本逼近法进行测算其现状条件下的地价。在满足土地增值收益率测算的前提下，按照规定程序开展土地增值收益率测算，并应综合考虑土地用地类型的改变、土地开发后所能达到的基础设施水平、开发期间周边设施的改善程度、土地权利的限制性因素等。

8.5.1 样点地价修正

样点地价应区分用途录入电子系统，形成GeoDatabase（gdb）格式的样点地价数据库。

8.5.2 样点地价检验

在选取样点的过程中，根据GB/T 18508-2014的要求，采用秩和检验法对样本进行总体一致性检验，并根据样本分布情况采用均值-方差法对测算的地价样点进行异常值剔除。

在进行一致性检验后，分别针对同一土地级别或均质区域中，同一交易方式的样点地价的一致性检验和同一均质区域中，不同交易方式的一致性检验，根据GB/T 18508-2014 7.5.4.3的具体要求处理。

a) 城镇中商服中心区的地价最高区域，应单独表示。

b) 相同用途的样点地价，在确定方差检验精度后，将精度以外的数据作为异常数据剔除。

c) 同一级别、均质区域中，按不同交易方式下测算的样点地价，当总体不一致时，以最具代表性、数量多的样点作为基准地价评估的基础资料。

d) 不同交易方式计算的样点地价，进行同一性检验时，应关注以下问题：新出让的空地与已开发土地相比，会因开发经营活动产生土地增值，新出让土地在开发过程中还涉及购地税费的缴纳。因此，不同交易方式求取的地价，尤其是房地产出售、出租等样点地价与土地出让样点地价，当之间的土地平均价格有明显整体性差异时，应仔细审查房地产出售、出租计算过程中参数的合理性，应重点关注开发收益、经营利润等的计算是否合理，以及购地税费在价格内涵中是否一致。如果计算过程都合理仍难以达到总体一致时，以最具代表性、样本数量多的交易方式为准。

8.6 基准地价确定

8.6.1 基准地价测算技术思路

a) 用样点地价评估级别（区片）基准地价。

在有样点级别（区片）内，根据样点地价的分布规律，选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别（区片）的基准地价。没有交易价格资料或交易价格资料较少的级别（区片）采用比较法、比例系数法确定基准地价。

b) 建立样点地价和土地级别（区片）数学模型，评估级别（区片）基准地价。

在城镇土地定级的基础上，通过建立样点地价与土地级别（区片）之间的数学关系模型，求出各用地类型各级别（区片）的地价级差系数或收益级差系数，利用地价级差系数或收益级差系数等参数测算基准地价。

c) 建立样点地价和土地定级单元总分值数学模型，评估级别基准地价。

在城镇土地定级的基础上，通过建立样点地价与土地定级单元总分值之间的数学关系模型，求出各用地类型各级别（区片）的地价级差系数或收益级差系数，利用地价级差系数或收益级差系数等参数测算基准地价。

d) 级别（区片）基准地价确定

级别基准地价确定时，对于样点充足的级别，根据样点分布规律，选用简单算术平均值、加权平均值、中位数、众数等作为级别的基准地价；没有交易样点或样点资料较少的级别，可采用比例法、比例系数法确定基准地价；当上述两种方法操作存在困难时，可通过建立样点地价和土地定级单元总分值数学模型，评估级别基准地价。在区片基准地价确定时，根据样点的分布情况，先直接通过样点地价平均求得有地价样点的均质区域地价；当同级别内样点不足或缺失的区片数量较少时，建议优先采用比较法、比例系数法确定区片基准地价；对于同级别内样点不足或缺失的区片较多时，建议采用建立有地价样点的区片与区片内土地定级单元平均总分值之间的数学关系模型，通过该模型计算得到各均质区域的平均地价。各用地类型均以此思路求得区片基准地价。

8.6.2 商业路线价确定

在基准地价体系中，由于商业用地地价与居住、工业地价的分布规律不同，主要表现出“临街地价高、内街地价低”的特点，如果单纯依靠区片来进行地价控制较难时，可根据需要通过制定商业用地路线价进行补充。各地可根据当地实际决定是否制定商业路线价。

商业路线价是针对商业道路进行测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准深度，在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

a) 划分路线价区段

根据路线价设立的理论，在划分路线价区段时，影响土地使用价值的土地条件大致相同，即可及性相等的地段，划为同一路线区段。原则上以地价有显著差异的地点为区段界，一般从十字路口或丁字路口中心处划分，路口与路口之间的地段为一个路线价区段。一般情况下，一条街道只设一个路线价，但对一些特别繁华，土地条件变化较大的街道，也可以分设多个路线价区段。在同一街道上，某一侧的繁华状况与对侧有显著差异时，可分开设两个路线价区段。

b) 设定标准深度

根据临街宗地样点的价格及其深度间的变化规律，确定标准深度。一般可取路线价区段内临街各宗土地深度的众数作为标准深度。

c) 路线价评估

商业路线价一般根据调查的临街商业门面租金，采用收益还原法进行测算。经过样点地价修正和检验剔除后，可以样点地价的算术平均数、加权平均数、中位数、取众数等作为路线价。

8.6.3 基准地价结果分析

基准地价结果分析内容包括：

a) 基准地价总体特征分析。对各级别、各用途基准地价的空间特征及总体变化规律进行分析。

b) 基准地价比较分析。将本次更新后基准地价与上一轮基准地价进行对比分析，从地价内涵、各用途地价变化、社会经济指标、物价指数、GDP增长速度、房价等多方面展开全方位分析。

c) 与周边及同类城镇地价平衡分析。对各市、县（区）及建制镇基准地价进行平衡分析，与周边城镇基准地价进行比较分析。与同类型及相邻城镇的地价水平进行比较，以保证地价水平的合理性。

d) 对于工业用地基准地价，应注意与征地区片综合地价进行比较，原则上一般应不低于征地区片综合地价。

e) 标准宗地价格检验。在每个级别范围内抽取不少于5宗标准宗地，采用制定的基准地价与修正体系计算宗地评估价格，与采用市场比较法、收益还原法、剩余法等方法计算的评估结果进行比较，并统计分析对基准地价成果进行检验。

8.6.4 其他情况说明

此外，公共管理与公共服务用地基准地价评估应注意：

a) 公共管理与公共服务用地基准地价评估方法

1) 根据GB/T 18508-2014要求应首选利用市场交易资料和利用土地收益资料评估基准地价。当市场交易资料不全时，利用土地收益资料评估应当为首选方法。

2) 交易资料、土地收益资料确实匮乏的，可以考虑以下路径：

通过相关土地用途基准地价修正，评估公共管理与公共服务用地基准地价。如：行政办公类参考商务办公，文体娱乐类参考商业，水电气暖设施用地参照工业等。

可根据当地实际情况，探索数学建模、成本经济外溢等其他有效的技术途径，评估公共管理与公共服务用地基准地价。

有成片开发案例的，可以用成片开发成本扣减供应的经营性用地价格，并剥离道路、绿地等其他用途后，得到配套设施综合单价，作为基准地价参考。

b) 具体实施注意事项

1)公共管理与公共服务用地二级类用途多，各二级类用途间市场化程度、收益能力都有所差异，基准地价的评估应以二级类用途为准。级别基准地价为级别范围内各二级类用途的平均价或考虑各用途土地面积的加权平均值。

2)参照接近用途判断价格的，应分析参考用途与所评估用途之间的差异进行适当修正。如行政办公与商务办公，存在开发后房地产仅能自持、租赁与可自由上市流转之间的差异；文体娱乐与普通商业存在利润水平差异等。

3)采用成本法评估建成区范围内用地的，不宜采用农用地征收的成本标准。此外，还应考虑公共管理与公共服务用地的成本价格具有外部性，即公共管理与公共服务用地的部分成本应分摊至可提供服务区域内的经营性用地。

4)交通用地、特殊用地参照公共管理与公共服务用地办法制定基准地价，也可以不单独制定基准地价，仅制定基准地价具体应用的参考标准。

9 基准地价修正系数表的编制

9.1 编制宗地地价修正系数表的要点

a) 基准地价宗地地价修正系数表由修正因素、因素修正幅度和因素修正指标说明三方面构成，三者缺一不可。

b) 基准地价宗地地价修正系数表必须与用于修正的基准地价相对应。即必须分类、分区域以及分不同基准条件建立不同的修正体系。

c) 基准地价宗地地价修正系数表的编制须按照便于灵活应用的原则进行。

d) 除考虑区域因素、个别因素外，还需考虑土地使用年期、容积率、估价期日、土地开发程度以及一些特殊因素等。

9.2 宗地地价计算公式设计

应用国有建设用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用国有建设用地基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据GB/T 18508-2014中基准地价系数修正法评估土地价格公式如下所示：

$$P = P_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \pm D$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_{ib} ——某用地类型、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数，主要为区域、个别因素修正系数；

K_j ——土地用途、估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

9.3 区域、个别因素修正系数表的编制

9.3.1 因素修正幅度的确定

因素修正总幅度值确定以级别或区片为单位，调查各级别内或区片正常地价的最高样本组平均值、最低样本组平均值与基准地价作相对值比较确定。

对于样本不足区域，可以区分区域因素、个别因素分别制定修正系数，其中区域因素修正幅度可参照按级别基准地价确定的修正幅度，即区域因素修正幅度可参照下式F1、F2。

具体公式如下：

$$F_1 = [(I_{mh} + I_{ib})/2 - I_{ib}]/I_{ib}$$
$$F_2 = [I_{ib} - (I_{ml} + I_{ib})/2]/I_{ib}$$

式中：

F_1 ——某级别内该用地类型基准地价修正到宗地地价的区域因素上调幅度

F_2 ——某级别内该用地类型基准地价修正到宗地地价的区域因素下调幅度

I_{ib} ——该级别（区片）相应用地类型的基准地价

I_{mh} ——该级别的上一级别（区片）相应用地类型的基准地价

I_{ml} ——该级别的下一级别（区片）相应用地类型的基准地价

最高最低级别的修正幅度按照映射方式确定。

9.3.2 因素选择与权重值的确定

确定各影响因素条件时，充分应用土地定级中已形成的成果资料，其使用定量标准更为准确，从而避免因估价距离不准、考虑不同类型因素叠加作用不准等情况而产生的误差，以保证估价结果的准确性、真实性。因素的选择与权重值的确定可参考定级成果中因素体系与特尔斐法打分结果，但一般应有所区别，主要区别在于定级成果是以整个定级范围为研究对象，而因素修正以土地级别为研究对象，在定级成果基础上应删去本级别范围内质量较为一致的因素，同时增加级别范围内对地价有明显影响的个性化因素。

当修正因素调整时，可以在定级成果基础上采用层次法，亦可以采用特尔斐法，由专家选择区域因素并确定各区域因素的权重。同时，利用土地定级过程中确定的因素因子量化结果，分析各因素因子对土地价格的影响方式和影响程度，确定各因素、因子在不同的利用状态及影响程度，以此来确定修正系数。

9.3.3 修正系数确定

根据确定的修正因素及权重，结合区域因素总体修正幅度，计算各因素修正幅度。修正公式如下：

$$f_{hi}=F_1\times P_i, f_{li}=F_2\times P_i$$

式中： f_{hi} 、 f_{li} 为某一因素的上调、下调修正幅度； P_i 为某一因素的权重。

根据上述公式和方法，参照各因素因子的权重值得到在一般、最优、最劣修正幅度，基准地价作为代表区片的各个因素因子的平均水平，修正幅度定为零，在最优、最劣修正幅度之间，最终确定以各影响因素修正幅度作为其在相应条件状况下的实际修正系数。

9.3.4 个别因素修正

个别因素诸如宗地形状、面积、地势、地质状况等，作为宗地的个性条件，修正系数与区域状况相关性较弱，可以与土地级别不挂钩，可以单独分析，单独制定修正体系。

对于商业用地，还需考虑临街状况、临街宽度、宽深比等。各地根据当地实际选取个别因素，具体各因素的修正系数根据各因素与样本地价的相关关系，结合典型样本测算确定，并制定相应的因素指标说明表。

9.4 商业路线价修正系数表

商业路线价修正系数表编制具体见GB/T 18508-2014的7.8.3。

9.5 容积率修正系数确定

对于容积率修正系数的编制，根据估价规程和实务领域的操作实际，有以下两种思路：

a) 以城市规划规定的区域容积率为标准，不同的容积率，按土地用地类型进行抽样调查，得到不同容积率下的单位面积地价，然后计算容积率修正系数。这种方法也是通过相关性分析进行容积率修正，即通过各类用地的实际数据，根据容积率与地价的相关关系确定修正系数。

b) 采用数学模型确定容积率修正系数。一般采用分段函数、对数模型进行容积率修正。这种方法主要从土地出让一级市场的角度出发，通过总结容积率与成本、土地增值收益等因素相互间规律求取修正系数。

9.6 土地用途修正系数

土地用途修正系数测算方法：

对主要其他用地类型地价修正系数的求取，在测算方法上仍以现行土地、房地产估价技术规程、规范为依据，以收益还原法、剩余法为基本测算方法，针对各类行业用地的特点选取适当的评估方法。对于有经营收益的土地用途，其中出租房地产地类型，采用收益还原法评估时，其净收益通常为租赁收入扣除相关费用后的余额；经营性房地产地类型，采用收益还原法评估其房地产价值，再用剩余法扣除各种类型的费用后，得出其地价，然后与参照用途基准地价比较，计算修正系数。工矿、仓储用地及公共管理与公共服务用地等不具有明显经营收益性用地的修正系数确定主要采用经验借鉴法。

9.7 土地开发程度修正值

宗地外开发程度修正一般是因宗地外基础设施通达使土地使用便利带来的土地增值，宗地外土地开发程度修正可通过计算区域内单位面积平均土地开发费用，采用加上或减去相应项目的费用；也可采用比率方式列入上式 K_j 指标体系。宗地外开发程度除考虑通平是否具有外，还应考虑达到通平条件的保障率综合修正，也可以区分级别设置不同的修正值。

宗地内开发程度修正，在实际应用中，根据不同的估价目的，应区分计算宗地内配套投资额和宗地内开发带来的土地增值两种方式。按投资额计算的，实质上包含了宗地内基础设施的实物资产价值，具体计算时应考虑宗地内实际配套投资额、成新程度以及投资利润等因素综合确定，修正体系中可以只给出修正方法，不定具体标准。按开发对土地造成的增值考量的，可以给出参考修正比例标准。

9.8 特殊因素修正

特殊因素是指只有在部分宗地评估中存在、其他修正系数中没有涉及的一些因素，主要包括：地裂缝、地铁站、河、湖、公园、开放型大型文体娱乐中心、污染源（危险源）、持有方式等因素。各地在具体编制时结合基准地价范围内地价影响因素确定特殊因素及其修正系数。

9.9 期日修正系数

期日修正一般采用地价指数进行。对地价发展过快或过慢的区域，在无针对该区域具体地价指数时，可在全市地价指数基础上，结合区域房地产市场变化规律进行适当修正，或者参照区域房地产价格指数、区域经济指标等数据综合制定区域地价指数。

9.10 年期修正系数（ K_z ）

基准地价对应的是各用途土地的法定最高出让年期的价格，在进行宗地价格评估时，需要根据宗地剩余使用年期进行年期修正。公式为：

$$K_z = (1 - \frac{1}{(1+r)^n}) / (1 - \frac{1}{(1+r)^m})$$

式中：

K_z ——年期修正系数；

r ——土地还原率；为估价时点的土地还原率。

n ——宗地对应用期；

m ——法定最高出让年期。

9.11 政策调控修正系数

9.11.1 地下空间修正系数

城市规划中，容积率指标是基于地上总建筑面积与总用地面积之比计算的，因此，应结合基准地价内涵，考虑地下除人防、项目自用的配套用房、标准配备的车库外其他地下空间部分对地价的影响。

在有单建地下空间的地区，宜制订单建地下空间的修正办法。除采用相关平方法确定修正系数外，对于有地下空间使用相关政策的地方也可依据当地相关政策确定地下空间修正系数。

9.11.2 其他政策调控修正系数

各地可根据当地土地市场调控需求，结合当地相关用的供应情况制定保障性住房、产业用地“平急两用”项目用地等的修正系数。

10 成果编制

成果内容主要包括文字成果、图件、表格和数据库成果等。

10.1 文字成果

文字成果主要包括工作报告和技术报告。

工作报告反映工作过程，包括工作的必要性、目的意义、任务来源、工作依据、工作组织、工作程序、工作成果、成果检查情况、工作经验等。

技术报告反映技术过程，包括区域概况，基准地价更新情况、城镇土地定级技术过程，定级结果与分析，基准地价评估技术过程，基准地价测算过程，基准地价成果分析，基准地价修正体系，成果应用与建议等，具体内容参考附录F。文字成果格式要求详见附录B。

10.2 表格成果

表格成果主机要包括城镇基准地价表、修正系数表与影响因素说明表、基准地价数据表等。表格成果格式要求详见附录 C。

10.3 图件成果

图件成果主要为城镇基准地价图集，包括城区挂图和 A3 图，乡镇 A3 图。图件成果格式要求详见附录 D。

10.4 数据库成果

数据库成果主要包括基础地理信息要素、土地利用信息要素、土地定级因素因子要素、土地定级作用分值要素、样点地价信息要素、基准地价要素和其他信息要素。数据库格式要求见附录 E。

11 成果听证、验收与公布

11.1 成果听证

城镇土地定级与基准地价更新成果编制完成后，本级自然资源主管部门需要组织听证工作。听证工作应严格按照《自然资源听证规定》，举办听证会的 30 日前对外发布听证公告，向社会公告听证会的时间、地点、听证事项、申请参加听证会须知等内容。无社会公众申请参加的，由听证组织部门邀请社会公众参加。听证参加人应包括自然资源主管部门人员、技术单位、听证会代表、听证员及规定参会的

其他人员。

11.2 成果验收

11.2.1 验收条件和验收程序

土地定级与基准地价评估工作承担单位按照当地主管部门批准的任务书要求，全面完成定级任务，经自检合格、主管部门审核同意后提请市级预检，经过市级预检的通过后，由市级自然资源主管部门统一向省自然资源厅提出验收申请。

11.2.2 验收内容

土地定级覆盖范围是否全面，采用的技术路线和技术方法是否正确，划分的土地级别是否合理，能否体现土地质量的地域差异。

基准地价评估资料是否收集齐全、评估依据是否充分，基准地价能否反应当地土地市场交易价格水平，基准地价验证方法和验证结果是否科学，基准地价变化情况是否符合土地市场规律，与类似地区价格水平是否平衡，以及基准地价修正体系是否具备实用性。

基准地价评估（更新）工作报告与技术报告论述是否全面、逻辑是否严密、描述是否恰当；基准地价修正体系是否正确，是否符合当地实际情况。

各类图件要素是否齐全，比例尺是否恰当，图廓整饰是否规范，不同要素的表达是否准确。

电子数据格式是否规范，内容是否完整，与文本、表格成果是否一致。

11.2.3 验收要求和标准

市、县级成果必须包括文字、表格、图件和数据库成果，且以纸质和电子文件两种形式表达。

各地成果应提前一周报送省自然资源厅，经对资料审核通过后再组织验收。专家不同意验收的，应根据专家给出的书面意见修改完善，重新报送。全省城镇基准地价更新和调整工作全部完成后，在全省范围内评选成果优秀的市、县（区）。

11.3 成果公布

验收成果报当地人民政府批准后，自然资源主管部门公布内容要包括各用途各级别或均质区域的范围界线、价格标准、修正体系等。

12 成果电子化备案

新通过验收并公布的基准地价成果，应在公布之日起 15 个工作日内，登录全国基准地价备案系统，按要求完成电子化备案。具体备案流程参照《全国基准地价备案系统使用说明书》。

附 录 A
(规范性)
资料收集与调查内容

A.1 城镇土地定级资料调查内容

城镇土地定级资料主要包括：繁华程度、交通条件、基本设施、环境条件、产业集聚、社会历史及人口资料以及国土空间规划等方面资料。

A.1.1 繁华程度

包括商服和服务业中心的数量、位置、范围；商服中心的商店总数、经营项目、销售额、利润额、占地面积、经营面积等。

A.1.2 交通条件

包括与道路状况有关的道路网分布、级别、功能类型、道路级别标准、车流量、道路长度和宽度等；与公共交通状况有关的公交线路、地铁线路及站点分布、车流量、停靠次数等；与对外交通状况有关的长途汽车站、火车站（客运、货运）、机场、高速公路出入口的分布、类型、规模等。

A.1.3 基础设施状况资料

包括供水、排水、供气、供热等设施类型、位置、数量、设施容量、目前供应能力、管网及线路分布、各设施的规模、级别、技术水平、服务水平、使用保证率在各区域的差异状况。

A.1.4 公用设施状况资料

主要包括教育设施和医疗设施两大部分。教育设施收集的资料包括有：大学、中学、小学、幼儿园的数量、位置分布、占地面积、建筑面积、学校等级、班级数、在校学生人数、在职教职工人数、招生范围等；医疗设施资料主要包括医院和重点诊所的数量、位置分布及规模、占地面积、建筑面积、营业额、病床数、年门诊就诊人数、年住院人数、职工人数、高级职称人数等。此外还需调查独立大型超市、独立的商场、文体娱乐设施等。

A.1.5 环境条件

包括城区内大气污染以及噪音污染状况的各种指标、江流湖泊、绿化覆盖的分布情况、各类人文景观的分布状况、地形地势以及工程地质的差异情况等。

A.1.6 社会、历史和人口

包括人口总数、行政区划、城镇发展过程等。其中，常住人口、暂住人口以户籍登记数及人口普查、统计数为基础，结合实际调查确定。

24 产业集聚

包括城镇产业集聚区的数量、范围、性质，各集聚区产业类型数、产业数量、年产值、年利润、职工人数、同类产业及其配套产业的前后向关系等。

A.1.7 国土空间规划

包括国土空间规划（规划文本、规划说明、图件资料等）、国民经济和社会发展规划和年度计

划安排的项目情况、以往城市规划或五年规划执行情况。重点收集与调查城镇近期建设规划中的用地调整、建设项目和计划的文字资料和图件资料、有关商服中心、道路、对外交通以及主要基础设施等的规划资料。

A.2 基准地价评估资料调查内容

基准地价调查的内容包括：

a) 地租、地价资料，具体包括：土地使用权出让、转让、出租、联建联营、入股、收购等资料；土地征用补偿、安置补偿及地上物补偿标准；房屋拆迁补偿标准、房屋造价标准、房屋重置价标准等；宗地用地类型、出租时间、容积率等；有关税费征收标准；土地开发费用标准，资本利息、利润标准；其他资料，如土地还原率等。

b) 房地产交易资料，具体包括：房地产租赁、买卖（新售房屋和二手房买卖）、入股、收购等资料；有关税费征收标准。

c) 土地利用效益资料，具体包括：不同行业资金利润率标准；同一行业不同规模的资金利用效益资料；不同行业不同规模的企业劳动力标准；行业经济效益资料；单位或企业土地利用效益资料。

d) 其他资料，具体包括：历史地价资料；有关经济指数及建筑材料价格变动指数；土地开发与经营的政策法规、条例、规定；城镇规划等有关资料；土地年度供需统计数据、房屋年度供需统计数据、城市社会经济统计数据、城市基准地价资料等其他数据。

附 录 B
(规范性)
文字成果要求

B.1 封面格式

XX市XX县（市、区）XXXX年度城镇基准地价更新和调整项目（左上方，左对齐，黑体，四号）
XX市XX县（市、区）XXXX年度城镇基准地价更新和调整技术报告（工作报告）（主标题，居中、黑体，一号，50磅行距）
XX市XX县（市、区）自然资源和规划局（打印实施单位，黑体，小二号，居中，1.5倍行距）
XXXX年XX月（黑体，小二号，居中，1.5倍行距）封面大致布局如下：

XX市XX县（区）XXXX年度城镇基准地价更新和调整项目

XX县（区）XXXX年度城镇基准地价
更新和调整技术报告

XX县（区）自然资源和规划局

XXXX年XX月

B. 2 内容格式

B. 2. 1 字体

中文字体为：仿宋_GB2312；英文：Times New Roman

B. 2. 2 标题格式

- 1) 章节标题（可选，小三，段前段后12磅，行间距为25磅，居中）
- 2) 一级标题样式为：一、xxxxxxxxxx（四号并加粗，段前0磅段后6磅，行间距为25磅，首行缩进2字符）
- 3) 二级标题样式为：（二）xxxxxxxxxx（四号并加粗，段前0磅段后6磅，行间距为25磅，首行缩进2字符）
- 4) 三级标题样式为：1.xxxxxxxxxxx（小四号字并加粗，段前0磅段后0磅，行间距为25磅，首行缩进2字符）
- 5) 四级标题样式为：（1）xxxxxxxxxx（小四号字，段前0磅段后0磅，行间距为25磅，首行缩进2字符）

B. 2. 3 正文格式

xxxxxxxxxx（小四号字，段前0磅段后0磅，行间距为25磅，首行缩进2字符）

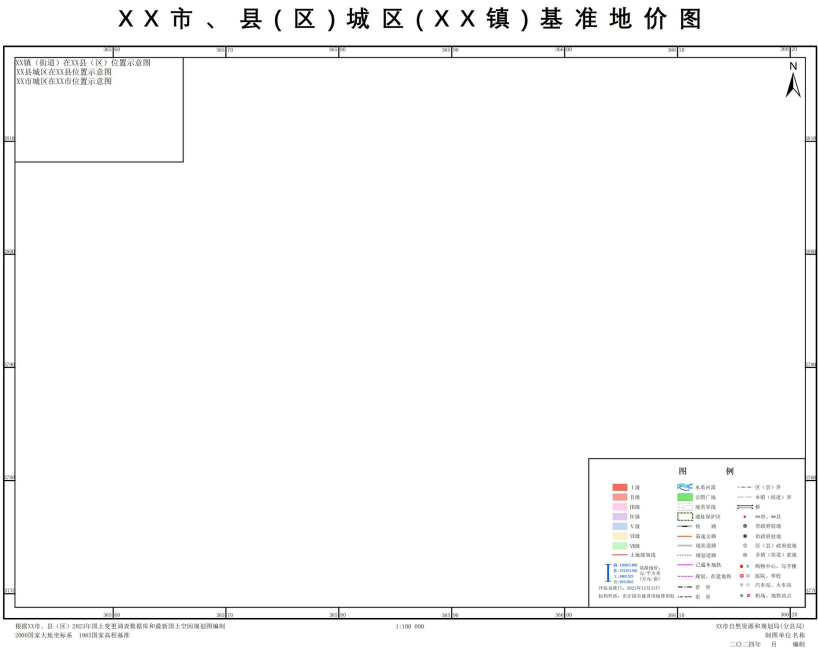
B. 3 图表格式

图、表按章编号，形如“图1-1”、“表1-1”。图题5号宋体，放图下面；表题5号黑体，放表上面。

B. 3. 1 表格式样

表 1-1 样点统计表

B. 3. 2 图片式样



B.4 页面设置

页面设置要求：

- a) 对称页边距：上（2.54cm）下（2.54cm）；内侧（3.17cm）外侧（3.17cm）页眉（2.5cm）页脚（2cm）；
- b) 行间距：固定值25（磅）；
- c) 纸张大小：A4（210×297mm）；
- d) 页码格式：页面页码位于底端、居中、正文采用阿拉伯数字（1，2，3…）、目录采用大写罗马数字（I、II、III）、封面页码不显示。

表 C.2 定级因素因子分值表（样表）

定级单元编号	繁华程度	交通条件	基本设施状况	环境状况	人口状况	城市规划	商服繁华影响度
1							
2							
3							
4							
5							
.....							

附 录 D

（规范性）

图件成果要求

图件制作和图幅配置应符合 GB/T 18507-2014、GB/T 18508-2014 和有关制图规范的要求；图件中不同地理要素、土地权属要素、定级估价要素等要分图层存储，统一采用 GeoDatabase 空间数据库进行管理，在 ArcGIS 平台下绘制*.mxd 格式矢量图，输出*.jpg 格式栅格图，分辨率为 300DPI。

D.1 比例尺

城镇基准地价图年度国土变更调查成果作为基础数据编制工作底图，挂图比例尺，城区一般为 1:10000-1:50000、乡镇一般为 1:2000-1:10000，可根据实际情况做进一步调整。

D.2 空间参考系统

矢量图的平面坐标系统采用“2000 国家大地坐标系”、高程系统采用“1985 国家高程基准”，投影系统采用“高斯-克吕格投影”，宜按 3°分带。

D.3 基础地理要素

基础地理要素包括：

- a) 政府驻地：制图区域内政府驻地，表达包括省级、地市、区县、乡镇政府驻地。
- b) 行政界线：所涉及的省、自治区、直辖市界，市界，县、区界等各级行政区划界线应以相应的符号准确绘出。不同等级的行政界线重合时应表示高等级行政界线符号；与其他地物不重合的行政界线应连续表示；各级行政界线以线状地物为界时应跳绘表示。行政界线一般表达至村级行政界线。制图区域行政界线外围标注相邻行政单位名称。
- c) 交通道路：交通包括公路、铁路、民用机场等主要交通基础设施。
- d) 公路：建成区以外的高速公路、国道、省道、一般道路，用相应的符号予以表示，且道路延伸至图幅的内图廓线。建成区内的公路和街道可参照最新城市交通图分主要、次要和街巷三级；主要街道应标注名称，次要街道可适当注明长的、连贯性好的、重要的街道名称，街巷适当选取，不注明道路名称。铁路：对于连贯、相通的铁路予以表示，且铁路延伸至图幅内的图廓线；建成区内的支线铁路图上长度小于 10cm，不予表示；铁路采用黑白相间的花线表示，火车站采用相应的符号予以表示，注明铁路和车站的名称。
- e) 河流水系：河流水系包括工作地域范围内主要河流、湖泊、水库水面等。要求正确表示河流、渠河等的密度对比。河流的主支流关系、弯曲程度及湖泊分布的特点；正确表示河流、沟渠的主次等级；正确表示水系和其他要素的关系。河流、沟渠表示应连贯，依比例尺双线表示的河流、沟渠应标注名称；单线表示的重要河流，沟渠要标注名称。一般的不需标注名称，图上长度小于 1cm 的次要河流、沟渠，则不予表示。湖泊选取的图上面积原则上要大于 1cm²，重要的湖泊应注明名称。对于湖泊较少的县（市、区），湖泊上图面积指标可适当降低；对于湖泊较多的县（市、区），湖泊上图面积指标可适当提高。
- f) 地貌：高程对土地利用有较大影响的地区，需采用等高线表示地貌特征。等高线可在相应地形图上的首曲线和计曲线基础上选择。等高距可依据同区域地形图基本等高距的 1-5 倍设置。一幅图内只采用一种基本等高距。等高线注记在平缓处，其字头朝高处。对制图区域内具有高程特征的山脉、山峰、山梁、高地、山隘等，应标注名称和高程值。
- g) 其他地物：根据区域情况可选择表达其他重要地物，图式可参考地形图相关规范等予以表达。

D4 注记

注记要求包括：

- a) 注记内容：市（地）级、县（区）级、街道（镇、乡）级政府驻地名称；公路、铁路、民用机场、港口码头等交通基础设施名称；河流、湖泊与水库水面名称；水利设施名称；自然保护区、风景名胜区名称；高程特征点名称、高程值、其他重要地物名称。
- b) 注记字体：同一图形文字内注记字体种类以不超过四种为宜。汉字注记的汉字应使用简化字，按国务院颁布的有关标准执行。汉字：宋体、等线体（黑体）、楷体、仿宋、隶书，优先考虑采用宋体；西文：Times New Roman。
- c) 注记字向：行政驻地名称、自然地理要素名称、说明注记及字母、数字注记，字向一般为正向，字头朝北图廓。
- d) 注记排列：可按实际情况分别采用水平字列、垂直字列、雁行字列和屈曲字列。
 - 1) 水平排列：右左至右，各字中心的连线成一直线，且平行于南图廓。
 - 2) 垂直字列：右上至下，各字中心的连线成一直线，且垂直于南图廓。
 - 3) 雁行字列：各字中心的连线成一直线，且斜交与南图廓。当与南图廓成 45° 或 45° 以下倾斜时，由左至右注记；成 45° 以上倾斜时，由上至下注记。
 - 4) 屈曲字列：各字侧边垂直或平行于线状地物，依线状的弯曲排成字列。
- e) 注记字隔：注记的字隔是一列注记各字之间的距离，分三种：
 - 1) 接近字符：字隔 0~0.5 毫米；
 - 2) 普通字符：字隔 1.0~3.0 毫米；
 - 3) 隔离字符：字隔为字大的 1~5 倍。

D.5 图幅配置

图幅配置要求：

- a) 图名：一般位于图廓外上方，用粗等线体注记。
- b) 图廓：由内外图廓构成，外图廓用粗实线绘制，内图廓用细实线绘制，内外图廓之间可填充简洁花纹，添加方里网，注明公里数；内图廓四角点标注经纬度，经纬度为度、分、秒格式。
- b) 地理位置示意图：采用小比例尺行政区划图显示本行政区域在上一级行政区域内的位置，一般位于图幅内左上方或右上方，也可根据图幅情况进行调整。
- d) 指北针：一般绘制在图廓内右上角或左上角，采用指北针式样。
- e) 比例尺：挂图宜采用数字比例尺或数字比例尺+直线比例尺的形式。一般位于图廓外图幅正下方。数字比例尺形式如“1: 50000”，直线比例尺总长度宜为 10cm，尺头长为 2cm。
- f) 图例：图例由图形与文字组成，一般位于图幅内左下角或右下角。
- g) 基准地价表：根据图面情况安排在适当位置。
- h) 数据基础与空间参考系统：应将图件编制采用的数据基础和空间参考系统注于图廓左下方。
- i) 署名与制图日期：图件应署基准地价编制单位、制图单位的正式名称和编制日期，注于图廓外右下方。
- j) 基准日：在图例下方注明基准地价评估基准日期。

D.6 专题要素

专题要素要求：

- a) 土地级别色。城镇国有建设用地土地级别色见附录 C 表 C.1。
- b) 土地级别界线。土地级别界线用红色的 0.4mm 实线表示，颜色号为 RGB (255, 0, 0)。
- c) 宗地权属界线。宗地权属界线用灰色的 0.4mm 实线表示，颜色号为 RGB (130, 130, 130)。
- d) 级别和区片编码方式。土地级别采用罗马数字按顺序编码，如 I, II, ...,；区片采用级别+区片

编号的表达形式，其中级别采用罗马数字，区片编号采用阿拉伯数字按地价从高到低依次编码，各地也可根据实际需求对基准地价相同但空间不连续的两个区域分别进行区片编码，如：I-1，I-2，...,II-1，II-2，.....。

- e) 基准地价注记：基准地价以级别（区片）为单位，必须同时注记土地级别（区片编码）和不同用途的基准价格（对于制定区片基准地价的市（县、区），图面仅展示区片基准地价），注记方法参考图6-1样式，其中，土地利用类型用汉字“商、住、工、公”分别表示“商服用地、居住用地、工矿、仓储用地、公共管理与公共服务用地”，字体为等线体，地价用阿拉伯数字表示，单位为元/平方米（万元/亩），注记颜色均为蓝色，RGB为（0，92，230）。图示符号的整体高度一般不超过20mm，可依据采用的图形比例尺适当调整大小。具体可参照GB/T 18508-2014 7.10.2和附录C执行。



图 D.1 基准地价注记参考样式（适用于综合定级）



图 D.2 基准地价注记参考样式（适用于分类定级，采用级别价展示）



图 D.3 基准地价注记参考样式（适用于分类定级，采用区片价展示）

附 录 E
(规范性)
数据库成果要求

E. 1 数据库成果

数据库成果采用个人地理空间数据库（Personal Geodatabase）进行统一管理。数据在分层、属性结构等方面需符合数据库要求，级别满足陕西省基准地价管理信息系统的建设要求。

基准地价数据库内容包括基础地理信息要素、土地信息要素、土地定级因素因子要素、样点地价信息要素、土地定级作用分值要素信息、基准地价信息要素和其他信息要素等。约束条件指该字段取值的约束条件，“M”表示必填，“C”表示条件必选，“O”表示可填。“约束条件”为“C”的是定级时采用了该因素，则数据库中必须提供。基准地价数据库各类要素的名称及特征描述见表E.1。

表 E.1 数据库要素名称及特征描述表

要素名称	备注
基础地理信息要素	
行政区	空间信息
行政区	
行政区界线	
行政区注记	
村级调查区	
村级调查区界线	
土地定级因素因子要素	空间信息
阻隔	
通行点	
商服中心	
道路	
公交站点	
对外交通设施	
中学	
.....	
土地定级因素作用分值要素	空间信息
土地定级单元分值	
样点地价信息要素	空间要素
土地使用权出让样点	
房屋买卖样点	
房屋出租样点	
.....
基准地价信息要素	空间要素
土地定级范围	
土地级别界线	
基准地价	
基准地价注记	

E. 2 数学基础

采用“2000 国家大地坐标系”，“1985 国家高程基准”，“高斯-克吕格投影”，采用 3° 分带。

E. 3 数据库结构定义和要素分层

空间要素采用分层的方法进行组织管理，图层描述如表 E.2 所示。

表 E.2 空间要素图层描述表

层名	层要素	几何特征	属性表名	约束条件	备注
行政区划	行政区	Polygon	XZQ	M	
	行政区界线	Line	XZQJX	M	
	村级调查区	Polygon	CJDCQ	M	
	村级调查区界线	Line	CJDCQJX	M	
	行政注记	Annotation	XZZJ	O	
土地定级因素因子	阻隔	Line	ZG	C	
	通行点	Point	TXD	C	
	商服中心	Polygon	SFZX	M	
	道路	Line	DLW	M	
	公交站点	Point	GJZD	C	
	对外交通设施	Point	DWJTSS	M	
	中学	Point	ZX	M	
	小学	Point	XX	M	
	供气设施	Polygon	GQSS	M	
	供暖设施	Polygon	GNSS	M	

土地定级单元分值	土地定级单元分值	Polygon	TDDJDYFZ	C	综合定级
	商服用地土地定级单元分值	Polygon	SFYDTDDJDYFZ	C	分类定级
	居住用地土地定级单元分值	Polygon	JZYDTDDJDYFZ	C	分类定级
	工矿用地土地定级单元分值	Polygon	GKYDTDDJDYFZ	C	分类定级
	公服用地土地定级单元分值	Polygon	GFYDTDDJDYFZ	C	分类定级
样点地价信息	土地使用权出让样点	Point	TDSYQCRYD	M	
	土地使用权转让样点	Point	TDSYQZRYD	O	
	土地使用权出租样点	Point	TDSYQCZYD	O	
	房屋买卖样点	Point	FWMMYD	M	
	房屋出租样点	Point	FWCZYD	M	
	柜台出租样点	Point	GTCZYD	O	
	商品房出售样点	Point	SPFCSYD	M	
	土地征收样点	Point	TDZSYD	M
基准地价信息	土地定级范围	Polygon	TDDJFW	M	
	土地级别界线	Line	TDJBXJX	M	
	基准地价	Polygon	JZDJ	M	
	基准地价注记	Annotation	JZDJZJ	O	

注 1：定级中采用的定级因素因子均需提供相应图层

注 2：约束条件取值：M（必选）、O（可选）、C（条件必选），以下含义同。

注 3：各类注记层均设为点层，注记点为其注记空间位置的左下角。

E. 4 空间要素属性表结构

空间要素属性表结构设计如表 E.3~表 E.23 所示：

表 E.3 行政区要素属性结构描述表（属性表名：XZQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	行政区代码	XZQDM	Char	9		M	注 1
3	行政区名称	XZQMC	Char	100		M	
注 1：“行政区代码”在现有行政区代码的基础上扩展到乡（镇、街道），即：县级行政区划代码+乡（镇）代码，县及以上行政区划代码采用 GB/T 2260 中的 6 位数字码，乡（镇）代码为 3 位数字码，下同。							
注 2：除基准地价信息要素层外，其余要素图层标识码均可采用流水编码，但字段长度和字段代码要与表中相同，下同。							

表 E.4 行政区界线属性结构描述表（属性表名：XZQJX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	6	O	
2	界线类型	JXLX	Char	6	M	注 1
3	界线性质	JXXZ	Char	6	M	注 1
4	界线说明	JXSM	Char	100	O	
注 1：参照《国土调查数据库标准（试行修订稿）》表 33 和表 34 执行。						

表 E.5 村级调查区属性结构描述表（属性表名：CJDCQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	坐落单位代码	ZLDWDM	Char	19		M	注 1
3	坐落单位名称	ZLDWMC	Char	60		M	注 1
注 1：坐落单位代码填写至村级调查区，代码填写为行政村（社居委）代码+“0000000”，坐落单位名称填写村级调查区名称。							

表 E.6 村级调查区界线属性结构描述表（属性表名：CJDCQJX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	6	O	
2	界线类型	JXLX	Char	6	M	注 1
3	界线性质	JXXZ	Char	6	M	注 1
4	界线说明	JXSM	Char	100	O	
注 1：参照《国土调查数据库标准（试行修订稿）》表 33 和表 34 执行。						

表 E.7 阻隔属性描述表（属性表名：ZG）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	6		M	
2	阻隔线编号	ZGXBH	Int	6		M	
3	阻隔说明	ZGSM	Char	100		O	

表 E.8 通行点属性描述表（属性表名：TXD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	6		M	
2	关联阻隔线编号	GLZGXBH	Int	6		M	
3	通行点编号	TXDBH	Int	6		M	
4	通行点说明	TXDSM	Char	100		O	

表 E.9 土地定级因素因子各要素层属性结构描述表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	行政区名称	XZQMC	Char	100		M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	9		M	
3	功能分	GNF	Int	10		M	
4	级别	JB	Char	4		M	
5	作用半径	ZYBJ	Int	10		C	点、线状要素层必备
6	说明	SM	Char	200		O	

注：土地定级所选取的各定级因素因子要素层属性结构描述均参照该表执行，属性表命名为各因素因子的名称的首字母大写。

表 E.10 土地定级单元分值要素层属性结构描述表（属性表名：TDDJDYFZYSC）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	定级单元编号	DJDYBH	Int	12		M	
3	商服中心作用分	SFZXZYF	Float	15	2	M	
4	交通条件作用分	JTTJZYF	Float	15	2	M	
5	基础设施状况作用分	JCSSZKZYF	Float	15	2	M	
.....
.....	说明	SM	Char	200		O	

注：分类定级时，商服用地土地定级单元分值（SFYDTDDJDYFZ）、居住用地土地定级单元分值（JZYDTDDJDYFZ）工矿用地土地定级单元分值（GKYDTDDJDYFZ）和公服用地土地定级单元分值（GFYDTDDJDYFZ）的属性结构表也依据参照该表执行。

表 E.11 土地使用权出让样点属性结构描述表 (属性表名: TDSYQCRYD)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	宗地位置	ZDWZ	Char	100		M	
3	受让人	SRR	Char	100		O	
4	出让时间	CRSJ	Date	6		M	
5	出让方式	CRFS	Char	30		M	
6	土地用途	TDYT	Char	30		M	
7	土地面积	TDMJ	Float	15	2	M	单位: m ²
8	容积率	RJL	Float	15	2	M	
9	建筑密度	JZMD	Float	15	2	M	
10	土地出让总价	TDCRZJ	Float	15	2	M	单位: 万元
11	单位面积地价	DWMJDJ	Float	15	2	M	单位: 元/m ²
12	土地开发程度	TDKFCD	Char	30		M	
13	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.12 土地使用权转让样点属性结构描述表 (属性表名: TDSYQZRYD)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	宗地位置	ZDWZ	Char	100		M	
3	转让人	ZRR	Char	100		O	
4	受让人	SRR	Char	100		O	
5	转让时间	CRSJ	Date	6		M	
6	转让方式	CRFS	Char	30		M	
7	转让前用途	ZRQYT	Char	30		M	
8	容积率	RJL	Float	15	2	M	
9	建筑密度	JZMD	Float	15	2	M	
10	转让后用途	ZRHYT	Char	30		M	
11	土地转让总价	TDZRZJ	Float	15	2	M	单位: 万元
12	土地转让总面积	TDZRZMJ	Float	15	2	M	单位: m ²
13	单位面积地价	DWMJDJ	Float	15	2	M	单位: 元/m ²
14	土地开发程度	TDKFCD	Char	30		M	
15	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.13 土地使用权出租样点属性结构描述表（属性表名：TDSYQCZYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	宗地位置	ZDWZ	Char	100		M	
3	出租人	CZR1	Char	100		O	
4	承租人	CZR2	Char	100		O	
5	出租时间	CZSJ	Date	6		M	
6	出租期	CZQ	Int	2		M	
7	出租用途	CZYT	Char	30		M	
8	出租方式	CZFS	Char	30		M	
9	土地出租总租金	TDCZZZJ	Float	15	2	M	单位：万元
10	土地出租总面积	TDCZZMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
11	单位面积地租	DWMJDZ	Float	15	2	M	单位：元/m ²
12	土地还原率	TDHYL	Float	15	2	M	
13	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.14 房屋买卖样点属性结构描述表（属性表名：FWMMYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	宗地位置	ZDWZ	Char	100		M	
3	转让人	ZRR	Char	100		O	
4	承让人	CRR	Char	100		O	
5	买卖时间	MMSJ	Date	6		M	
6	买卖方式	MMFS	Char	30		M	
7	房屋用途	FWYT	Char	30		M	
8	房屋正常交易总价	FWZZJYZJ	Float	15	2	M	单位：万元
9	房屋现值	FWXZ	Float	15	2	M	单位：万元
10	房屋交易税费	FWJYSF	Float	15	2	M	单位：元
11	土地面积	TDMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
12	出卖建筑物分摊土地面积	CMJZWFTDMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
13	土地正常交易总价	TDZCJYZJ	Float	15	2	M	单位：万元
14	单位面积地价	DWMJDJ	Float	15	2	M	单位：元/m ²
15	房屋建筑物面积	FWJZMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
16	总楼层	ZLC	Int	3		O	
17	买卖层次	MMCC	Int	3		O	
18	房屋类型	FWLX	Char	30		M	
19	房屋建造标准	FWJZBZ	Float	15	2	M	单位：元/m ²
20	房屋重置价格	FWCZJG	Float	15	2	M	单位：万元
21	房屋耐用年限	FWNYNX	Int	3		M	
22	房屋已使用年限	FWYSYNX	Int	3		M	
23	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.15 房屋出租样点属性结构描述表（属性表名：FWCZYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	宗地位置	ZDWZ	Char	100		M	
3	出租人	CZR1	Char	100		O	
4	承租人	CZR2	Char	100		O	
5	出租时间	CZSJ	Date	6		M	
6	出租期	CZQ	Int	2		M	
7	出租用途	CZYT	Char	30		M	
8	出租方式	CZFS	Char	30		M	
9	房地正常总收益	FWZCZSY	Float	15	2	M	单位：元/年
10	年租金	NZJ	Float	15	2	M	单位：元/年
11	押金利息	YJLX	Float	15	2	M	单位：元/年
12	其他收益	QTSY	Float	15	2	M	单位：元/年
13	房地正常年总费	FDZCNZFY	Float	15	2	M	单位：元/年
14	维修费	WXF	Float	15	2	M	单位：元/年
14	折旧费	ZJF	Float	15	2	M	单位：元/年
15	管理费	GLF	Float	15	2	M	单位：元/年
16	保险费	BXF	Float	15	2	M	单位：元/年
17	税费	SF	Float	15	2	M	单位：元/年
18	房地纯收益	FDCSY	Float	15	2	M	单位：元/年
19	房屋现值	FWXZ	Float	15	2	M	单位：万元
20	房屋纯收益	FWCSY	Float	15	2	M	单位：元/年
21	土地纯收益	TDCSY	Float	15	2	M	单位：元/年
22	土地总面积	TDZMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
23	房屋建筑物面积	FWJZMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
24	总楼层	ZLC	Int	3		O	
25	买卖层次	MMCC	Int	3		O	
26	房屋类型	FWLX	Char	30		M	
27	房屋建造标准	FWJZBZ	Float	15	2	M	单位：元/m ²
28	房屋重置价格	FWCZJG	Float	15	2	M	单位：万元
29	房屋耐用年限	FWNYNX	Int	3		M	
30	房屋已使用年限	FWYSYNX	Int	3		M	
31	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.16 柜台出租样点属性结构描述表（属性表名：GTCZYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	宗地位置	ZDWZ	Char	100		M	
3	出租人	CZR1	Char	100		O	
4	承租人	CZR2	Char	100		O	
5	出租时间	CZSJ	Date	6		M	
6	出租期	CZQ	Int	2		M	
7	出租用途	CZYT	Char	30		M	
8	出租方式	CZFS	Char	30		M	
9	出租不动产正常总费用	CZBDCZCFY	Float	15	2	M	单位：元/年
10	维修费	WXF	Float	15	2	M	单位：元/年
11	折旧费	ZJF	Float	15	2	M	单位：元/年
12	管理费	GLF	Float	15	2	M	单位：元/年
13	保险费	BXF	Float	15	2	M	单位：元/年
14	税费	SF	Float	15	2	M	单位：元/年
15	房屋现值	FWXZ	Float	15	2	M	单位：万元
16	房屋纯收益	FWCSY	Float	15	2	M	单位：元/年
17	土地面积	TDMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
18	出租柜台分摊土地面积	CZGTFTTDMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
19	出租柜台分摊经营总费用	CZGTFTJYZFY	Float	15	2	M	单位：元/年
20	房地纯收益	FDCSY	Float	15	2	M	单位：元
21	出租柜台年租金收入	CZGTNZJSR	Float	15	2	M	单位：元/m ²
22	土地正常价格	TDZCJG	Float	15	2	M	单位：元
23	房屋建筑物面积	FWJZMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
24	总营业面积	ZYYMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
25	出租柜台营业面积	CZGTYYMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
26	房屋类型	FWLX	Char	30		M	
27	房屋建造标准	FWJZBZ	Float	15	2	M	单位：元/m ²
28	房屋重置价格	FWCZJG	Float	15	2	M	单位：万元
29	房屋耐用年限	FWNYNX	Int	3		M	
30	房屋已使用年限	FWYSYNX	Int	3		M	
31	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.17 商品房出售样点属性结构描述表（属性表名：SPFCSDYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	楼盘名称	LPMC	Char	100		M	
3	商品房出售时间	SPFCSSJ	Date	6		M	
4	房屋用途	FWYT	Char	30		M	
5	房屋产权状况	FWCQZK	Char	30		M	
6	房屋均价	FWJJ	Float	15	2	M	单位：元/m ²
7	商品楼建筑总造价	SPLJZZZJ	Float	15	2	M	单位：万元
8	楼房实际占地面积	LFSJZDMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
9	楼房建筑密度	LFJZMD	Float	15	2	M	
10	楼房容积率	LFRJL	Float	15	2	M	
11	房屋建筑面积	FWJZMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
12	房屋类型与结构	FWLXYJG	Char	100		M	
13	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.18 土地征收样点属性结构描述表（属性表名：TDZSYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	征收年份	ZFNF	Char	10		M	
3	所在位置	SZWZ	Char	50		M	
4	土地补偿费	TDBCFC	Float	15	2	M	单位：元/m ²
5	备注	BZ	Char	200		O	

表 E.19 土地定级范围属性结构描述表（属性表名：TDDJFW）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	县级行政区代码	XJXZQDM	Char	9		M	
2	县级行政区名称	XJXZQMC	Char	100		M	
3	涉及镇（街办）	SJZ	Char	30		M	分城区和城区外 涉及建制镇名称
4	计算面积	JSMJ	Float	15	2	M	单位：m ²

表 E.20 基准地价属性结构描述表（属性表名：JZDJ_Z）（适用于综合定级）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	15		M	
2	土地级别	TDJB	Char	4		M	
3	土地面积	TDMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
4	涉及镇（街办）	SJZ	Char	30		M	分城区和城区外涉及建制镇名称
5	商业服务业用地价格	SFYDJG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
6	居住用地价格	JZYDJG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
7	工矿用地价格	GKYDJG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
8	公共管理与公共服务用地价格	GGFWYDJG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
9	更新日期	GXRQ	Date			M	
10	更新情况代码	GXQKDM	Int	2		M	
11	说明	SM	Char	100		M	
注 1：BSM”按照“县级行政区编码+4 位顺序码”的格式编写，下同。							
注 2：土地级别填写相应的级别，为“一级”、“二级”、“三级”等，下同。							
注 3：更新情况代码必须填写：当本轮成果与上轮成果相比较，更新情况为“土地级别范围未变化，只有价格发生变化”时，填写“11”；当本轮成果与上轮成果相比较，更新情况为“价格未变化，而土地级别范围发生变化”时，填写“12”；当本轮成果与上轮成果相比较，更新情况为“价格和土地级别范围均发生变化”时，填写“13”；当本轮成果与上轮成果相比较，更新情况为“价格和土地级别范围均未发生变化”时，填写“20”，下同。							

表 E.21 基准地价属性结构描述表（属性表名：SFYDJZDJ、JZYDJZDJ、GKYDJZDJ、GFYDJZDJ）
（适用于分类定级）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	15		M	
2	土地用途	TDYT	Char	50		M	
3	土地级别	TDJB	Char	4		M	
4	级别价格	JBIG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
8	更新日期	GXRQ	Date			M	
9	更新情况代码	GXQKDM	Int	2		M	
10	说明	SM	Char	100		M	
注 1：本表适用于分类定级，采用级别价表达时填写。							
注 2：商业服务业用地基准地价、居住用地基准地价、工矿用地基准地价、公共管理与公共服务用地基准地价各用途的属性表名称分别为 SFYDJZDJ、JZYDJZDJ、GKYDJZDJ、GFYDJZDJ。							

表 E.22 基准地价属性结构描述表（属性表名：SFYDJZDJ、JZYDJZDJ、GKYDJZDJ、GFYDJZDJ）
(适用于分类定级)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	15		M	
2	土地用途	TDYT	Char	50		M	
3	土地级别	TDJB	Char	4		M	
4	级别价格	JBIG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
5	区片编号	QPBH	Char	10		C	
6	区片价格	QPJG	Float	15	2	M	单位：元/m ²
7	区片面积	QPMJ	Float	15	2	M	单位：m ²
8	更新日期	GXRQ	Date			M	
9	更新情况代码	GXQKDM	Int	2		M	
10	说明	SM	Char	100		M	
<p>注 1：本表适用于分类定级，采用区片基准地价表达时填写。</p> <p>注 2：区片编号，区片编码和区片面积填写：适用制定了区片价格的情况。</p> <p>注 3：商业服务业用地基准地价、居住用地基准地价、工矿用地基准地价、公共管理与公共服务用地基准地价各用途的属性表名称分别为 SFYDJZDJ、JZYDJZDJ、GKYDJZDJ、GFYDJZDJ。</p>							

表 E.23 土地级别界线属性结构描述表（属性表名：TDJBXJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		M	
2	县级行政区代码	XJXZQDM	Char	9		M	
3	县级行政区名称	XJXZQMC	Char	100		M	

附 录 F
(规范性)
技术报告提纲

城镇基准地价制定和更新调整文本提纲建议如下，各市、县（市、区）可结合实际情况调整：
前 言

介绍编制背景、规划范围和期限等。

第一章 区域概况
第二章 城镇土地级别与基准地价更新概况
第三章 城镇土地级别更新与调整

- 一、土地定级的原则及工作步骤
- 二、土地定级因素因子的选择与权重确定
- 三、土地定级因素因子的整理及量化
- 四、土地定级单元划分与定级单元分值计算
- 五、土地级别划分与确定
- 六、土地级别验证与调整
- 七、土地级别分析
 - (一) 土地级别范围分析
 - (二) 土地级别空间分布规律分析
 - (三) 与上一轮土地级别变化分析

第四章 基准地价更新评估

- 一、基准地价更新技术说明
 - (一) 基准地价更新的基本原则
 - (二) 基准地价更新技术路线
- 二、基准地价内涵的界定
- 三、基准地价更新基础资料调查及整理
- 四、估价参数确定
- 五、样点地价测算
- 六、基准地价更新结果确定及分析

第五章 基准地价修正系数表的编制
第六章 更新成果应用说明与建议
第七章 附录

包括附表和附图等。